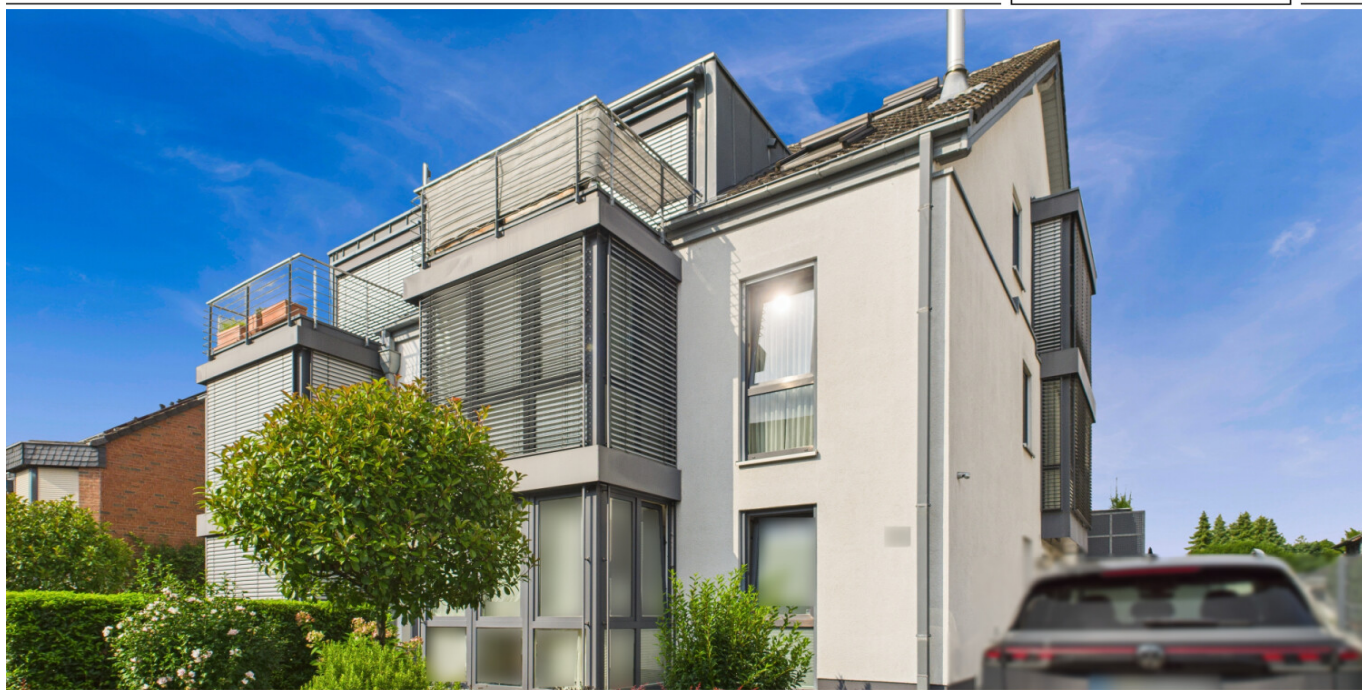


Hürth – Efferen

## Apartamento soleado de 3 habitaciones con amplio balcón en una ubicación privilegiada en Hürth- Efferen.

Número de propiedad: 25400007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 439.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## De un vistazo

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad   | 25400007                 |
| Superficie habitable  | ca. 107,4 m <sup>2</sup> |
| Ocupación a partir de | 14.10.2025               |
| Piso                  | 1                        |
| Habitaciones          | 3.5                      |
| Dormitorios           | 2                        |
| Baños                 | 2                        |
| Año de construcción   | 2002                     |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 439.500 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 30.08.2031                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 78.30 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad





Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad



Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad



### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este luminoso apartamento de 3 habitaciones con ventanales y balcón en una ubicación privilegiada de Hürth-Efferen. En una de las zonas residenciales más codiciadas de Hürth-Efferen, a un corto paseo en bicicleta del idílico lago Decksteiner Weiher, este impecable apartamento de 3 habitaciones le espera en la primera planta de un tranquilo edificio de seis viviendas construido en 2002. Cuenta con una distribución impecable, estancias luminosas y un amplio potencial de personalización. Los aproximadamente 106 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en dos luminosos dormitorios, un práctico vestidor, dos baños, una cocina independiente y un amplio salón-comedor con acceso directo al balcón de aproximadamente 12 m<sup>2</sup>. Con vistas a la vegetación circundante y un toldo eléctrico, el balcón ofrece un lugar ideal para relajarse al aire libre, ya sea disfrutando de un café por la mañana o de una copa de vino por la noche. La cocina está actualmente separada, pero se puede convertir fácilmente en un salón-cocina de planta abierta, ideal para quienes prefieren un concepto de vivienda diáfana. Un elemento arquitectónico distintivo son los tres elegantes ventanales de cristal ubicados en el salón, la cocina y uno de los dormitorios. Estos proporcionan una luz natural excepcional y realzan el encanto del apartamento. Las persianas ajustables ofrecen privacidad y protección solar según se desee. Los dos baños, uno con luz natural y ducha, y el otro con bañera interior, conexión para lavadora y espacio de almacenamiento, están bien mantenidos y ofrecen comodidad práctica para el día a día. Los suelos de baldosas de color claro y la calefacción por suelo radiante en todo el apartamento crean un ambiente agradable. Los grandes ventanales con doble acristalamiento y algunas persianas enrollables crean un ambiente luminoso y se pueden oscurecer individualmente. Un espacioso sótano ofrece espacio habitable adicional. El sistema de calefacción central de gas, renovado en 2023, garantiza un suministro de calor fiable y eficiente. Una cocina básica equipada y algunos muebles están incluidos en el precio de compra y se pueden adquirir por separado si se desea. Hay un amplio aparcamiento gratuito justo enfrente del edificio, lo que garantiza una llegada cómoda sin tener que buscar sitio. La cuota de servicio mensual actual es de 472,00 €, de los cuales 45,93 € se destinan al fondo de reserva para el mantenimiento. ¿Le interesa? Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal.



Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Detalles de los servicios

- 3 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Gaszentralheizung (erneuert 2023)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Zwei Badezimmer (Duschbad mit Tageslicht & innenliegendes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss)
- Balkon mit Blick ins Grüne und elektrischer Markise
- Teilmöbliert
- Einbauküche
- Glaserker
- Raumhohe Fensterfronten mit Kunststoffrahmen
- Verstellbare Jalousien
- Rollläden (teilweise)
- Separater Kellerraum

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in Hürth-Efferen – einem gefragten Stadtteil direkt an der südwestlichen Stadtgrenze zu Köln. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine entspannte Umgebung genießen möchten.

Efferen bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das überregionale Straßennetz. Die Linie 18 (KVB/Straßenbahn) ist in nur vier Gehminuten erreichbar und bringt Sie bequem und direkt in die Kölner Innenstadt oder Richtung Bonn. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A4 in wenigen Minuten – von dort aus bestehen Anschlussmöglichkeiten an die A1, A3, A555 und A57 in alle Richtungen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zum beliebten Decksteiner Weiher sowie zum Beethovenpark – ideal für Spaziergänge, Sport oder einen Ausflug mit dem Fahrrad.

Hürth-Efferen vereint somit urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität – ein idealer Standort für alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorzüge eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds schätzen.

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 78.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können

von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Número de propiedad: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)